

НОВІ ФОРМИ ВИКОРИСТАННЯ ЖИТЛОВИХ ЧЕКІВ

Д.С. Нікіша,

студент 4 курсу юридичного факультету

Харківського національного університету імені В.Н. Каразіна

Приватизація державного житлового фонду розпочалася з 1992 р. Метою приватизації було створення умов для здійснення права громадян на вільний вибір способу задоволення потреб у житлі, залучення значної кількості громадян до участі в утриманні і збереженні існуючого житла та формування ринкових відносин у житловій сфері. Приватизація мала сприяти ефективності збереження житлового фонду й забезпечувати більш якісне його обслуговування.

З часом, процес приватизації почав вимагати вирішення комплексу проблем, які, насамперед, пов'язані з:

- можливістю повторної приватизація житла, якщо члени сім'ї повністю або частково використали приватизаційні папери — житлові чеки, що надають право на приватизацію житла;

- використанням решти житлових чеків, що залишилися на депозитних рахунках громадян, у випадках, якщо громадянин перебував у черзі на поліпшення житлових умов і одержав нове житло в межах встановленої норми жилої площі;

- бажанням взяти участь у приватизації іншої квартири державного житлового фонду, маючи при цьому залишки вартості житлового чеку, яких вистачає для оформлення у власність другої квартири.

Всі вище перелічені явища стали іменуватися таким побутовим терміном як «доприватизація». Проблема полягає в тому, що чинне законодавство не закріплює правового явища як «доприватизація» і не дає його чіткого визначення як такого.

В такій ситуації доцільно одразу поставити питання урегульованості цього процесу, на яке законодавець відповіді поки що не дає.

Пункт 5 ст. 5 Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду" передбачає, що кожний громадянин має право приватизувати житло, яке займає, безоплатно в межах номінальної вартості житлового чеку або з частковою доплатою один раз. Пункт 2 ст. 8 надає уточнення, хто конкретно може отримати державне житло у власність. Зокрема, це всі повнолітні члени сім'ї, які постійно мешкають у квартирі (будинку) державного житлового фонду або за якими зберігається право на житло. Законом передбачено, що громадянам безоплатно передається житло з розрахунку санітарної норми 21 м² загальної площі на наймача та члена його сім'ї та додатково 10 м² на сім'ю.

Тобто житловий чек можна вважати використаним, якщо держава виконала повністю свої зобов'язання перед громадянами України, а саме, спочатку надала житло у постійне користування, а потім і у власність, і квартиронаймачі та члени їхніх сімей приватизували його в межах зазначеної вище норми.

Водночас, більшість громадян не в повній мірі реалізувала надане їй законом право на використання житлового чеку в межах його номінальної вартості, оскільки мешкає у квартирах, що будувалися 40 — 50 років тому і мають невелику жилу площу. Сьогодні вони намагаються поліпшити свої житлові умови. При цьому вони можуть залишити раніше приватизовану квартиру у своїй власності або передати своє житло органу, який здійснює поліпшення житлових умов і вже тільки після цього у них з'являється можливість оформити безкоштовну приватизацію іншого житлового приміщення. Це передбачено ч. 2 ст. 48 Житлового кодексу Української РСР,

яка зазначає, що при передачі громадянами житла, яке перебуває у приватній власності, органу, що здійснює поліпшення житлових умов, вони мають право на одержання житла у межах встановленої норми жилої площі, а потім і на його приватизацію.

Слід зазначити, що практика застосування житлового законодавства склалася так, що органи приватизації здійснюють «доприватизацію» житла громадянам за невикористані житлові чеки у межах їх вартості, а також з доплатою особистих коштів при наявності надлишків жилої площі на умовах, передбачених Законом України "Про приватизацію державного житлового фонду".

Так, наприклад, Хмельницька міська рада, у зв'язку з численними зверненнями громадян, прийняла рішення, яким зобов'язала відділ приватизації здійснювати доприватизацію житла, якщо громадяни при приватизації житла житловий чек використали частково і друге житло отримали відповідно до ст. 48 Житлового кодексу Української РСР в межах норми жилої площі з урахуванням приватизованого житла.

Нажаль, такі поодинокі випадки не є загальнодержавною практикою застосування норм законодавства саме таким чином, а зазначені питання не врегульовані окремими нормативно – правовими актами, тому можна тільки рекомендувати органам приватизації і громадянам діяти подібно.

Науковий керівник: К.П. Пейчев